



ה.ל.ר.- החברה לפיתוח רחובות בע"מ

בקשה לקבלת מידע (RFI)

**להקמת קומפלקס מבנה ציבור, מרכז מסחרי
וחניון, במודל DBOT בפארק ת.מ.ר, רחובות**

פנייה מס' 1/24

תשפ"ד - 2024

מועד אחרון להגשת הצעות :

29 באוגוסט 2024 בשעה 14:00

באמצעות דוא"ל elad.sagi@hlr.co.il

1. כללי

- 1.1 עיריית רחובות (להלן: "העירייה") הינה בעלים של מקרקעין המיועדים למבני ציבור, בשטחים רבים ברחבי העיר ("קרקע חומה").
- 1.2 ה.ל.ר. החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן: "הלר"), מהווה זרוע ביצועית של העירייה לצורכי פיתוח, ומתוקף כך מבקשת לבחון אפשרות לביצוע פרויקט בשיתוף עם גורם פרטי (PPP) במקרקעין שפרטיהם יובאו להלן המצויים בפארק ת.מ.ר. במודל DBOT (להלן: "המקרקעין"), הכל כפי שיפורט להלן (להלן: "הפרויקט").
- 1.3 במסגרת הפרויקט, ככל שיוצא אל הפועל, היזם יקבל זכויות לתכנון, הקמה ותפעול של מבנה ציבור, מרכז מסחרי וחניון, לתקופה ארוכה שבסיומה ימסור את כל המבנה לרשות לעירייה.
- 1.4 באחריות היזם יהא לאתר ולרכז צרכים לאכלוס גורמים הנכללים במסגרת השימושים המותרים בקרקע זו, בהתחשב בתוכניות החלות על המקרקעין.

2. פרטי המקרקעין:

- 2.1 גוש : 3695 חלקה : 210.
- 2.2 שטח : כ- 11.3 דונם.
- 2.3 תב"ע חלות : רח/2005/ב ורח/2000/ית.
- 2.4 היקפי בינוי אפשריים : על קרקעי : 28,000 מ"ר עיקרי + 4,500 מ"ר שירות. 33,900 מ"ר תת קרקעי.
- 2.5 שימושים מותרים : השימוש העיקרי הינו לצרכי ציבור ומתוקף כך מבני חינוך, תרבות, בריאות ורווחה ציבורית, מגרש ספורט ומתקני ספורט.
- 2.6 כמו כן, יותרו שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי, כגון : מרכזי הכשרה ולימוד, בתי קפה, מסעדות ומזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את השימוש העיקרי של המבנה. כמפורט בתוכנית : רח/2000/ית.
- 2.7 יודגש כי הפירוט בסעיפים 2.4-2.6 לעיל הינו לדוגמא, ואינו ממצה את כל האפשרויות ביחס לשימושים המותרים, ואין בו כדי למנוע מהחברה להגביל במפורש שימוש אף אם הותר באיזה מהתוכניות.
- 2.8 לשם כך, מזמינה בזאת החברה גורמים המעוניינים בשטחים אלו להשכרה למטרות שצוינו או למטרות אחרות, למסור לה מידע בנוגע לביצוע הפרויקט, כפי שיפורט להלן.
- 2.9 תשומת לב המשיבים מופנית לתוכניות רח/2005/ב ורח/2000/ית אשר מרחיבות את התכליות והשימושים ומוסיפות זכויות בניה במבנים ומוסדות ציבור.
- 2.10 יובהר כי יתכן ותהיה החבות בגין מס מטרו. על היזם לבדוק ענין זה.
- 2.11 זכויות הבניה בהתאם לתב"ע התקפה הינם 250% וככל שיידרש רשאית העירייה להגדיל זכויות בהתאם לנדרש וככל שניתן לממש בשטח בהתאם לקווי בנין, תכסית וגובה. באפשרות הרשות המקומית לקדם תכנון לתב"ע להגדלת זכויות בנייה למטרות ציבור לפי סעיף קטן 62/א(18) בחוק התכנון והבנייה. כמו כן,

נכון להיום המתחם כלול בתחום תכנית "מטרו צפון" המקודמת במסלול ותמ"ל ונמצאת בהליכי תכנון מוקדמים.

2.12. כמו כן יובהר כי תערך בחינה של השתלבות התכלית/השימוש המוצע בסביבה מבחינת אופי, תפעול, עיצוב והשפעה על הסביבה.

3. ציבור המשיבים

3.1. פניה זו מיועדת לכל המעוניינים (לרבות, אך לא רק, גופים ציבוריים או כאלה המספקים שירותים בעלי אופי ציבורי), להביא בפני החברה מידע המצוי ברשותם, אשר יש בו כדי לסייע לגיבוש מסמכי המכרז, כמפורט להלן.

3.2. כל הרואה עצמו מתאים לתיאור שהוצג לעיל, מוזמן להשיב על הפניה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 3 להלן (להלן: "משיב").

3.3. בהמשך לקבלת הנתונים, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבקש מהמשיבים לתת מענה וכל מידע נוסף שיידרש לחברה, וכן לזמן אותם לדיון בפניה, הכל כפי שתראה לנכון.

4. המענה לבקשה

4.1. על המשיבים המעוניינים להגיש מענה לפניה זו להתייחס במענה כאמור לפרטים הבאים:

4.1.1. פרטי המשיב:

- א. שם המשיב, כתובתו ופרטי התקשרות, לרבות פרטי איש קשר לעניין המענה לפניה זו.
- ב. פירוט ניסיון המשיב בהפעלת פרויקטים דומים.

4.1.2. פרטים לגבי הפרויקט:

על המשיבים להציג התייחסות לנושאים הבאים:

- א. תמהיל שימושים מוצעים במתחם;
- ב. צרכים ייחודיים לשימוש המוצע (למשל, מעבדות ומערכת נידוף ו/או מיזוג אוויר לשירותים רפואיים וכיוצ"ב);
- ג. משך תקופת השכירות/ההפעלה, להבטחת היתכנות כלכלית;
- ד. נתונים נוספים או הצעות רלוונטיות, כפי שיראו למשיב לנכון להביא בפני החברה.

המענה לא יכלול הצעה כספית לעניין ביצוע הפרויקט או חלקו.

4.2. החברה מתייחסת להליך זה במלוא כובד הראש ומצפה אף מהמשיבים לעשות כן ולמסור מידע מלא ועדכני.

4.3. על המשיב לעיין היטב בתכנית ולבסס עליה את המענה.

4.4. הגשת המענה אינה כרוכה בתשלום כלשהו.

4.5. המענה לבקשה יוגש בקובץ WORD בלבד לידי מר אלעד שגיא סמנכ"ל פיתוח עסקי, באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת elad.sagi@hlr.co.il.

4.6. כל המעוניין להשיב לבקשה זו מתבקש לעשות כן לא יאוחר מיום 29.8.2024 בשעה 14:00.

5. הבהרות

- 5.1. **שאלות ובקשות להבהרות** ניתן לשלוח לידי מר אלעד שגיא סמנכ"ל פיתוח עסקי, באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת elad.sagi@hlr.co.il **לא יאוחר מיום 22.8.2024**.
- 5.2. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס או שלא להתייחס לשאלות ו/או לבקשות ההבהרה ו/או לחלק מהן.

6. שמירת זכויות

- 6.1. בקשה זו אינה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות, כי אם פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד. כמו כן, החברה אינה מתחייבת לפרסם כל מכרז ו/או הליך מושא בקשה זו.
- 6.2. אין בהליך זה, לרבות הגשת המענה במסגרתו, כדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה או כדי להוות בסיס להתקשרות מכל סוג שהוא בין החברה והמשיב, ואין בו כדי להקנות לגורם כלשהו זכות ו/או ציפייה ו/או עניין בר הגנה מסוג כלשהו.
- 6.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי כל פרט מהפרטים המצוינים בבקשה זו נתון לשינוי על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ואין בו כדי לחייב את החברה בכל דרך שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את מועד הגשת המענה, וכן את הזכות לבטל הליך זה בלי שתהא חייבת במתן הנמקה לכך.
- 6.4. החברה תהא רשאית להציב במסגרת המכרז, באם יפורסם כאמור, תנאים נוספים או אחרים מאלה שהוצגו בפניה זו, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 6.5. לחברה תהיה זכות מלאה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש במידע שיועבר, כולו או חלקו, לצרכי הכנת מכרז ו/או כל הליך ו/או פעולה אחרת שתחליט לגביהם. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לא להתייחס ו/או לדחות באופן מלא ו/או חלקי כל מידע שיועבר אליה במסגרת המענה.
- 6.6. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המענה תחולנה על המשיב בלבד, ובשום מקרה לא יהיה המשיב זכאי להחזר ו/או לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים שיגרמו לו בקשר למענה ו/או הכנת המענה והגשתו.
- 6.7. החברה לא תתחשב בעצם הגשת מענה או באי הגשת מענה לפנייה זו, כשיקול בכל הליך עתידי בקשר עם הפרויקט, ולמשיבים לפנייה זו לא יהיו כל טענות בקשר לכך.
- 6.8. החברה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון שנמסר לה במענה לפנייה זו לכל גורם מטעמה וכן, לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפנייה זו ולמשיבים לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.
- 6.9. החברה רשאית לבטל את הפניה לקבלת מידע זו או לצאת בפניה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 6.10. החברה רשאית לבקש מידע נוסף והבהרות מהמשיבים, ככל שתראה לנחוץ.

בכבוד רב,

אלעד שגיא,

סמנכ"ל פיתוח עסקי

ה.ל.ר. - החברה לפיתוח רחובות

מיקום הנכס (מתוך מערכת GIS)

